

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

內政部防災型都更計畫草案出爐

內政部上週頻頻被政治新聞困擾，但端出的新政策「防災型都更計畫」草案，看起來還不錯。其內容是規畫以台北、新北、台南等三處地震斷層帶、土壤液化潛能區的老舊建物做為試點案例，明年起，以四至五年時間，推動五千五百戶防災型都更住宅。內政部所選三個試點案例，台北市為吳興商圈一帶，耐震不足舊建物，新北市在三重中正北路一帶，台南選在永康後甲里斷層地區。

內政部長李鴻源說，吳興商圈老舊建物，遷建基地初步選在台北醫學院旁的「陸軍保養廠」，三重中正北路一帶老舊建物，遷建基地選在三重永德苗圃，兩塊國防部用地均已獲軍方支持。台南永康遷建基地還在選址中。

李鴻源以吳興街建物為例說明，政府會先在陸軍保養廠用地蓋幾棟高品質、高耐震強度大樓（給予容積獎勵），做為中繼住宅或合宜住宅，住戶遷出後入住，原住戶拆遷或更新重建，財務依「權利變換」方式，試算入住戶可取得坪數。

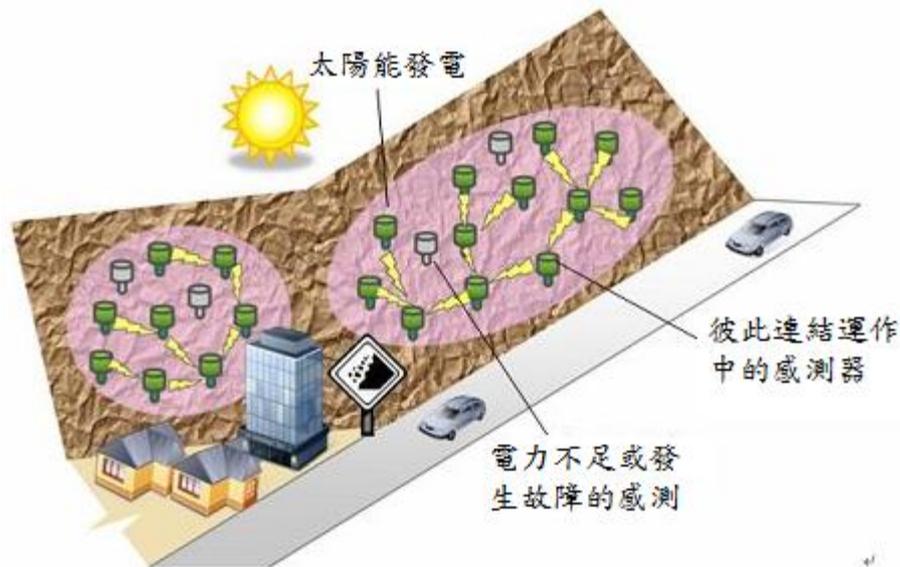
至於原都更地區，將採低密度開發利用，闢建防災公園等公共設施，若住戶無意搬遷，可強化建物耐震度。內政部規畫老舊建物提高耐震強度共四千戶、重建戶為一千五百戶。

李鴻源說，興建方式可採營建署公家興建，也可由民間自辦，如陸軍保養廠總興建戶數一千三百五十戶，民間實施者就可分回四百多戶、地主國防部、政府各分回一定比例，不會有財團炒作土地爭議。「這絕對是一個『法拉利等級』的都更案，也是一個經濟低迷的振興方案」內政部長李鴻源表示，推動這三處試點防災型都更住宅，政府不必花大錢，又能獲取財源、籌碼，活化國有地，避免最精華的地被財團拿走，引起社會不良觀感。【網路地產王 綜合報導】

工研院與富士通合作研發自律型物聯網防災感測技術

工研院宣佈將和日本富士通合作，結合雙方技術開發出具有自律功能的物聯網防災感測技術，可佈署於大範圍潛在災害風險地區，並自我偵測感測器是否故障，提昇台、日兩國災害預防能力。

工研院以偵測邊坡滑動為例指出，一般物聯網防災感測技術多使用雷射測量或是將高精準度的傾斜量測器埋入邊坡中，達到隨時監測邊坡滑動的防災、預警目的，但是這樣防災感測技術無法佈署於大範圍，具有通訊、裝置耗電管理上的困難，佈署成本也比較高。



雙方共同研發的物聯物防災感測技術包含使用太陽能自我發電的感測器，以克服感測器耗電維護問題，可佈署於大範圍的高災害風險地區，感測器間彼此以無線通訊技術形成感測網路。

因此，工研院與日本富士通合作，結合雙方技術研發自律型防災感測網路技術，以大範圍感測為目的。感測器可自行發電克服耗電問題，同時多個感測器架構物聯網通訊感測網路，在容易發生邊坡土石崩塌的場所蒐集資訊，供災害預防系統使用。

工研院與日本富士通各自分工，工研院負責感測器、通訊網路、無線軟體及能源控制的研發工作；富士通則負責自律管理軟體技術開發的部份，包含遠端控制、克服感測器間通訊障礙相關技術，透過嵌入式軟體、分散處理技術，當無線通訊間產生雜訊，或是其中一個感測器故障，周圍感測器仍能正常通訊的機制，以適應惡劣環境。工研院表示，這項自律型物聯網防災感測技術將採用 Zigbee 作為無線通訊技術，感測器的自我發電則朝向使用太陽能來研發。自律型物聯網感測技術目前主要用於偵測邊坡滑動、土石災害，但未來可擴大應用到其他領域。

日本擬創建定位資訊資料庫 用於防災救援

據日本 NHK 電視台 1 月 13 日報道，日本總務省與國土交通省計劃創建一個定位資訊資料庫，用於災後疏散和救援活動。具體而言，這些資訊包括氣象相關資料、國土地理院擁有的地圖資料、個人及車輛的 GPS 全球定位資訊、社交網絡發文時附帶的定位資訊等。該資料庫收集的資訊規模十分龐大。

據報道，這些資訊還將以便於利用的形式公開。有分析認為，該資料庫將提高地方政府防災能力，並促進民間公司在其基礎上研發新型服務。例如，大型災害發生之際，有關方面可以綜合“地震及海嘯災情資訊”、“個人及車輛 GPS 定位資訊”和“網路發文”等各類資訊，向居民同步傳遞安全可靠的疏散路線。

此外，該資料庫還可用於快速高效的災害救援活動和救災物資運輸。日本總務省和國土交通省將通過多次試運行，完善資料庫功能，並計劃於 2016 年度全面啟用。【環球網報道 記者 關超】

【部委資訊】國土部：組建不動產登記局 開展不動產統一登記

中國國土資源部副部長徐德明表示，國土部將協調有關部門建立部際聯席會議制度，加快組建不動產登記局，開展不動產統一登記。新華社周日引述徐德明在全國國土資源工作會上的講話指出，不動產統一登記是國土資源管理的一項新職能。建立實施以土地為核心的不動產統一登記制度，是中國產權管理體制機制的重大改革。

報導稱，今年中國將出台不動產統一登記條例，為全面開展不動產統一登記提供法規依據。國土部及有關部門將建立統一登記信息平台，制定統一登記簿證。逐步以全國土地登記信息動態監管查詢系統為基礎，整合推進不動產統一登記信息管理基礎平台和查詢服務系統建設，推進信息共享。

此外，進一步加快農村地籍調查和農村土地確權登記頒證，完善確權政策，落實所有者和使用者的土地權益，與不動產統一登記做好銜接，同時積極推進農村土地產權制度改革，引導土地股份制改革。徐德明強調，不動產統一登記，具體工作主要在地方，特別是市、縣一級，當前要努力爭取將不動產統一登記工作納入地方政府機構改革和職能轉變工作重點，做好省、市、縣的職責整合和機構設置工作。

去年 11 月的國務院常務會議指出，將建立不動產登記信息管理基礎平台，實現不動產審批、交易和登記信息在有關部門間依法依規互通共享。推動建立不動產登記信息依法公開查詢系統，保證不動產交易安全。【財華社深圳新聞中心】

2013 不動產最佳投資城市 美囊括 2~5 名

根據「海外國房地產投資者協會」(Association of Foreign Investors in Real Estate, AFIRE) 調查報告顯示，儘管倫敦是全球房地產投資人去年最愛的投資城市，不過第 2 到 5 名都是美國城市，依序為紐約、舊金山、休士頓與洛杉磯。另一份調查則指出，在美國市場之外，歐洲為今年美國極富階層的投資首選地區。這份報告的投資標的，不僅止於不動產市場，內容尚包括各類型存款、股票與貨幣市場共同基金等資產。

AFIRE 指出，去年美國城市占了全球不動產最佳投資城市裡，前 5 名中的 4 名。雖然倫敦依然為最佳投資城市。但在海外投資人眼中，美國在「穩定與安全」一項上，大幅領先其他國家。此外，美國市場在資本增值與未來不動產購買上，為市場佼佼者。去年的投資首選為工業不動產，緊追其後的是辦公室、零售商店與多戶型住宅。

報告指出，休士頓在榜上有名，意謂投資人不僅只看紐約或舊金山等一級城市。AFIRE 執行長菲捷特 (James Fetgatter) 說：「本協會會員對紐約、華盛頓、或舊金山等主要城市以外的投資標的，越來越感興趣，這意味著海外投資人，在美國城市中看到更多的投資機會。」

另據美商 Spectrum 集團的報告顯示，在美國以外的地區，對擁有 100 萬美元以上可投資資金的極富階層而言，今年歐洲將是首選。然而報告指出，多半的美國富人還是不太願意將資金，投資在美國以外的市場。報告指出共有 58% 的受訪者指出，他們不願意於今年將資金投資在美國以外的市場。

但如果一定要選個投資標的，歐洲的 20% 排名第 1，其次是中國的 16%。【記者王傳強／綜合外電報導】

澳門將立法施行最低工資 大廈管理費將增至至少兩成

物管業：加管理費淘汰老保安員

物業管理清潔及保安員最低工資草案將展開立法程序，澳門物業管理業商會理事長崔銘文料最低工資立法後將帶動管理費調升，且加幅範圍大，升幅由一成至五成不等，甚至更高；另加薪或會吸引較年輕一輩從事保安行業，影響年老的保安員。

崔銘文表示，該會一向期待保障從業員的生活水平、改善薪酬，但釐定管理費的權力在業主會方，管理費調升取決於業主意向。認同最低工資設兩年檢討期，配合業主會每兩年換屆的實況。

他指出，管理費調升幅度將因應各大廈有不同標準，伙數越多的屋苑受影響較少，升幅達一成至兩成不等；伙數越少的屋苑升幅可達四成至五成不等，甚至更高，主要視乎清潔及保安員現有工資。因將來實施最低工資後，政府亦將取消有關每月四千七百元的低薪補貼措施，若工資一躍至九千多元，加幅便相當高。

另外，最低工資立法將威脅老年保安員。該會統計屬下會員公司三百八十幢大廈的資料顯示，本澳保安員平均年齡為六十三歲，整體從業員年紀較大。假設將來訂立最低工資後，人工達八千多至九千多元，或吸引較年輕一輩入行，加上現時保安設備日新月異，年紀較大的保安員相對難勝任工作，祇能服務舊式大廈。

崔銘文表示，推行最低工資令行內營運成本上漲，如業主不同意承擔相關費用，會產生衝突，希望政府推出措施確保制度順利推行。【澳門日報】



崔銘文



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍